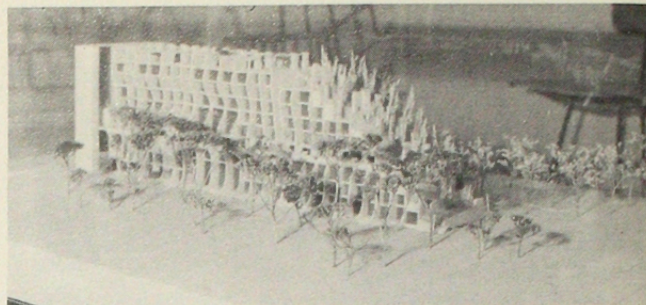


Tema: Plan de Desarrollo Urbano Bellavista  
 Profesor guía : Montserrat Palmer  
 Alumno : Luis Izquierdo W.  
 Escuela : Arquitectura de la Universidad Católica de Chile, Santiago.



Este proyecto de Título se llevó a cabo en tres partes:

- 1) Fundamento
- 2) Proposición de Desarrollo Urbano
- 3) Proyecto de edificio habitacional

#### Fundamento:

Trata de la acción del Mercado y de la Planificación como instrumentos de control del proceso urbano. Concluye en una Ordenanza especial aplicada al área de proyecto (sector Bellavista Parque Forestal). Del análisis sintetizamos lo siguiente: Lo que en el mercado urbano se adquiere, asociadas a las localidades transadas, son oportunidades de obtener economías externas (beneficios no retribuidos a quienes con su actividad los generan). El hecho de que en este ámbito se transen sólo oportunidades para captar beneficios externos— mediante un emplazamiento adecuado en relación a la actividad de terceros — y no para generarlos con la propia actividad, inhabilita parcialmente al mercado para conducir automáticamente el proceso urbano hacia un ordenamiento óptimo en términos colectivos. La planificación es necesaria como instrumento de corrección, que opere de modo conciente en lo que el sistema automático —el mercado— es ineficaz. Puede mostrarse que, siendo las externalidades urbanas contrapuestas a la concentración de actividades, la señalada limitación del mecanismo del mercado redundante en una densidad insuficiente, apreciable en el abandono y deterioro de sectores centrales y en la degradación de la ciudad hacia la extensión suburbana. Por otra parte, la insuficiente comunicación entre el interés particular y el colectivo se traduce en tipologías arquitectónicas sub-urbanas, caracterizables por la atrofia de sus nexos entre el dominio público y el privado - tales como el "bungalow aislado", el "block de departamentos" la "torre en el parque", etc.

Con el fin de corregir estos efectos, que malogran la sustancia de la ciudad, la planificación debería:

- Desarrollar acciones estratégicas sobre el espacio público, tales que generen plusvalía y desencadenen procesos de renovación urbana basados en la agrupación de iniciativas particulares.
- Promover y regular estas iniciativas mediante ordenanzas destinadas a:
  - a) incentivar la intensificación del uso del suelo mediante subsidios y gravámenes.
  - b) regular la modalidad de los nexos especiales entre los dominios público y privados y,
  - c) proteger las localidades privadas de interferencias en su privacidad y asoleamiento.

Esta estrategia urbana se concretó en una proposición de desarrollo para el barrio Bellavista, con su ordenanza ad-hoc.

#### Plan de Desarrollo Urbano Bellavista:

La reestructuración propuesta conecta las áreas norte y sur de Santiago, entre las calles Loreto y Pío IX, mediante paseos que irían del cerro Santa Lucía al San Cristóbal. Se unifican los barrios Villavicencio y Bellavista en torno a un gran espacio público de Parque al norte y al sur del Mapocho —eje de la proposición. Dentro de la trama existente, se acentúan las direcciones norte— sur de los flujos peatonales y la oriente - poniente de los flujos vehiculares.

Más en detalle, se estudió la formación de Unidades

Prediales, quedando estas sujetas a líneas de edificación y a las normas e incentivos establecidos en la ordenanza propuesta.

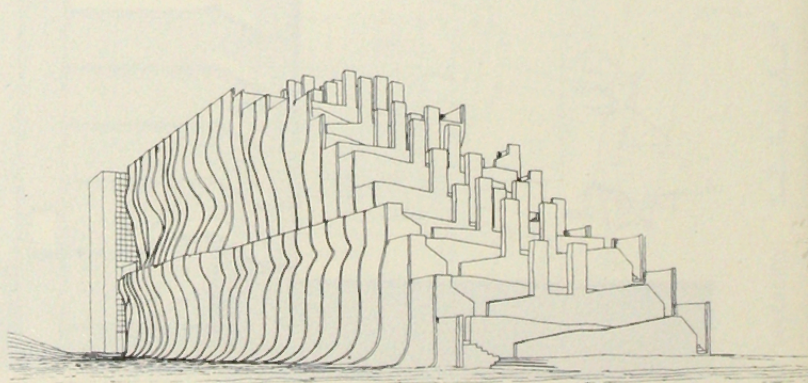
#### Proyecto de Edificio Habitacional:

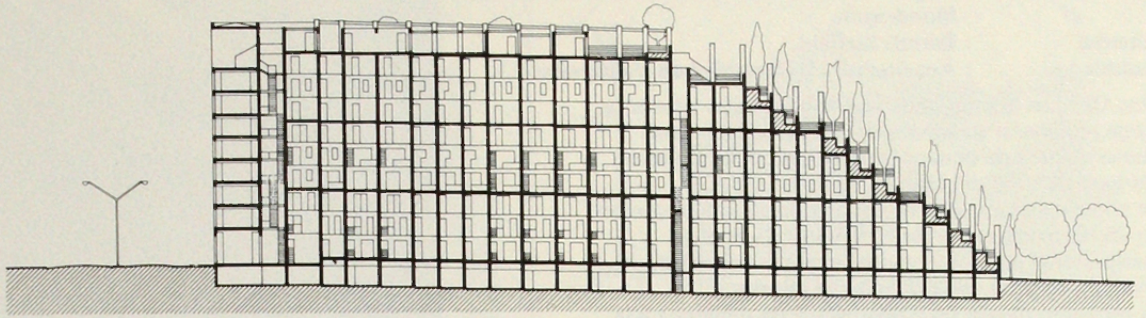
En una de las Unidades Prediales vecinas al Parque (con una superficie de 3.800 m<sup>2</sup>), se proyectó un edificio habitacional de aproximadamente 15.000 m<sup>2</sup> construidos. En este proyecto quisimos concretar la intencionalidad subyacente en la ordenanza propuesta para el sector. Buscamos una solución de alta densidad capaz de competir con la torre de departamentos. Las determinantes de diseño fueron:

- Una relación fluida entre el espacio público (Parque) y la circulación que da acceso a las células privadas del edificio.
- Que esa circulación fuera exterior, pública y que tuviera cualidades de paseo urbano.
- Que hubiera una relación directa entre las células privadas y el espacio público del edificio, sin pérdida de privacidad.
- Que las células privadas tuvieran patios - jardines verticales.
- Que las células privadas no estén determinadas a una sola función, pudiendo acoger otras actividades junto a la habitación, tales como talleres, oficinas, comercio, etc.

El edificio se proyectó buscando una racionalidad constructiva que permitiera resolver económicamente los requerimientos anunciados y proveer la mayor flexibilidad en cuanto a la variedad de departamentos. Las circulaciones —exteriores y arboladas— se redujeron a dos —una por cada costado del edificio— lo que permitió darles la mayor amplitud —2,5 m. de ancho— y a la vez minimizar su superficie total a sólo un 70/o del total edificado (una torre tipo tiene un 130/o). Estas veredas elevadas empalman con ascensores por un costado y por el otro descienden en rampa arbolada que se funde en el parque. El edificio se proyectó de modo tal que pudiera quedar cubierto entero por vegetación, mimetizándose en el parque.

Luis Izquierdo





CORTE A-A

PLANTA DE TECHUMBRE 